



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 03 octobre 2012

Les conventions d'utilité sociale

Pour rappel, la déclinaison du conventionnement d'utilité sociale (CUS), institué par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, comprend les 3 dispositifs suivants :

- CUS logements locatifs
- CUS accession
- CUS logements-foyers (quand 100% du patrimoine est constitué de logements-foyers et avenant à la CUS logements locatifs dans le cas contraire)

1. Etat d'avancement au niveau régional

La première phase de mise en œuvre des CUS consistait en la négociation puis la signature d'une CUS « logements locatifs » avant fin juin 2011 pour les organismes concernés, soit **30 organismes HLM régionaux** (siège en Nord Pas de Calais), dont 6 ont opté dès maintenant pour une remise en ordre des loyers maximaux (obligatoire dès la prochaine génération de CUS). 3 organismes extra-régionaux disposant d'un patrimoine en région Nord Pas de Calais sont également signataires d'une CUS avec leur préfet de région.

Suite à cette première phase, **11 CUS accession** ont été signées par les organismes régionaux, la signature du projet de CUS accession du douzième organisme régional concerné étant toujours en suspens.

Enfin, la troisième phase de déploiement de la CUS est actuellement en phase finale. **2 CUS logements-foyers et 20 avenants logements-foyers** à la CUS initiale étant d'ores et déjà signés ou proches d'une signature par le préfet de région. L'avenant CUS logements-foyers d'un organisme régional est encore à ce jour au stade de la négociation.

Pour mémoire, les engagements des organismes à travers ces CUS ainsi que les objectifs associés seront évalués tous les 2 ans à l'aide notamment des différents indicateurs de performance couvrant les différents domaines concernés.

2. Poursuite du dialogue Etat – Organismes HLM

En parallèle du suivi en continu et de l'évaluation bisannuelle des CUS par les DDTM, il avait été jugé nécessaire de poursuivre, avec les organismes HLM et leurs représentants régionaux, la réflexion collective autour de sujets à forts enjeux, d'une mise en oeuvre complexe, et demandant très souvent un approfondissement de la stratégie des bailleurs.

Ce travail ayant pour point de départ la compilation régionale des CUS comporte différents sujets dont le développement de l'offre très sociale et la relation avec les structures associatives, la réhabilitation thermique du patrimoine, la vente de logements sociaux, l'accueil des populations défavorisées au service de l'objectif du « logement d'abord » ou encore la maîtrise des charges locatives.

La démarche envisagée a bien été engagée au cours du premier semestre 2012, deux réunions réunissant les services de l'Etat (DREAL et DDTM), l'ARH Nord Pas de Calais et des représentants de certains organismes HLM ont ainsi été organisées les 10 février et 6 juin 2012 :

- La première de ces réunions a été l'occasion de faire le point sur la mise en œuvre du dispositif CUS et sur les premiers grands enseignements tirés de leur exploitation.
- La seconde réunion était axée sur la politique de vente HLM à l'occupant et visait notamment à faire le point sur les pratiques régionales. Suite à cette réunion, il a été décidé d'annexer au compte rendu de réunion un état descriptif des points de vigilance spécifiques des services de l'Etat sur l'étude des demandes d'aliénation des organismes HLM.

Ce dialogue suivra bien sûr son cours dans les mois à venir, une nouvelle réunion à thème devrait ainsi être organisée au cours de l'automne.

3. Enseignements tirés de l'exploitation des CUS logements locatifs

3.1 Sur les orientations stratégiques des organismes régionaux

L'analyse des CUS et des objectifs chiffrés permet de tirer quelques premiers enseignements sur certains axes stratégiques des organismes.

Développement de l'offre de logements locatifs sociaux (indicateur A1):

Les objectifs chiffrés dans les CUS permettent d'attendre des niveaux de production prévisionnels conséquents jusque 2016. Près de **32 500 logements pourraient ainsi être financés sur la période 2011-2016**, soit une moyenne annuelle de près de 5 400 logements, ce qui représente un effort de développement correspondant à 10% du patrimoine locatif social régional hors Soginorpa. Ce niveau de production prévisionnel est par ailleurs inférieur de seulement 4% à la période 2005-2010 pourtant synonyme de niveaux de réalisation élevés (plan de cohésion sociale, plan Vefa 30 000 et plan de relance)

Concernant la répartition par produits, on observerait un accroissement net de la production PLAI (près de 90% supérieure à la période 2005-2010) qui représenterait ainsi près de **20% des objectifs PLUS-PLAI** sur la période 2011-2016. Cette évolution positive reste à relativiser au vu de la tendance nationale qui évalue la part du PLAI à environ 27% des PLUS-PLAI (entre 17 et 31% selon les régions), ce qui place donc la région en retrait des autres régions quant aux prévisions de financement PLAI.

Le PLS logement ordinaire serait quant à lui en nette régression en volume (environ -80%) et principalement orienté vers certaines zones plus tendues de la région.

Par ailleurs, on observe de fortes disparités dans les objectifs affichés par les organismes avec plus particulièrement :

- des perspectives de développement représentant entre 6 et 42% de leur patrimoine actuel
- une part de PLAI représentant entre 6 et 30% des objectifs prévisionnels PLUS-PLAI
- une déclinaison des objectifs hétérogène (au niveau départemental ou à l'EPCI) et de manière générale une absence de déclinaison selon le zonage Scellier

Enfin, on voit apparaître une tendance au recentrage vers le Nord et la Communauté urbaine de Lille semblant désormais prioritaire pour certains organismes peu actifs par le passé. Le Nord représente ainsi 67% du développement prévisionnel régional 2011-2016 contre 62% des réalisations sur la période 2005-2010.

Dynamique patrimoniale - Entretien du patrimoine existant (indicateurs C3 et C4):

Dans l'attente de la finalisation en cours des diagnostics de performance énergétique et en conséquence des différentes stratégies en matière de réhabilitation thermique, peu de CUS comprennent des engagements chiffrés en terme de rénovation thermique de logements (en vue du passage en classe C de DPE, soit un niveau inférieur à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré par an)

Les premiers éléments partiels de DPE présentés dans les CUS permettent toutefois d'estimer le nombre de logements classés E, F, G à réhabiliter thermiquement d'ici 2020 à environ 100 000 logements (hors Soginorpa). Par ailleurs, plus de 150 000 logements supplémentaires relèveraient de la classe D du DPE et plus de 250 000 logements, soit 75% du parc locatif social régional (hors patrimoine Soginorpa), afficheraient donc une consommation d'énergie supérieure à 150 kw/h par mètre carré par an.

Mise en vente de logements aux occupants (indicateur D1):

L'analyse de cet indicateur permet d'anticiper 2 tendances principales :

- une hausse modérée mais continue du volume prévisionnel de logements mis en commercialisation qui devrait passer d'environ 15 000 logements en 2011 à 20 000 logements à fin 2016
- des ventes prévisionnelles à l'occupant légèrement supérieures à la période 2005-2009 avec plus de 1000 logements par an au niveau régional

Sur ce domaine, on constate toutefois également des situations assez contrastées entre bailleurs:

- un volume prévisionnel de logements mis en commercialisation évoluant à l'horizon 2016 de moins de 2% du patrimoine pour certains bailleurs à environ 10% pour les plus ambitieux
- des prévisions de ventes annuelles évoluant quant à elles entre une fraction marginale du patrimoine ($\leq 0,1\%$ du patrimoine par an) jusqu'à 1% du patrimoine par an pour certains bailleurs

3.2 Sur les limites et contraintes du dispositif

Au delà des premiers enseignements chiffrés, le dispositif CUS comporte certaines limites ou contraintes.

Certains indicateurs sont ainsi très complexes ou détaillés et rendent l'exploitation, l'analyse et donc à terme l'évaluation particulièrement difficiles. C'est le cas notamment des indicateurs sociaux qui nécessitent parfois un renseignement à l'échelle du segment, en ZUS et hors ZUS et par catégorie de classement.

De même, le remplissage de certains indicateurs chiffrés par les organismes est assez hétérogène, ce qui nécessitera vraisemblablement une modification des données fournies ou un complément de données pour certains indicateurs afin d'obtenir des éléments homogènes entre organismes. On peut ainsi notamment constater :

- des niveaux de territorialisation variables concernant les objectifs de développement de l'offre (indicateur A1)
- une interprétation variable des indicateurs dont le D1 et la définition des logements effectivement « mis en commercialisation » (ayant fait l'objet d'une délibération mais ayant également recueilli les avis nécessaires dont l'avis du représentant de l'Etat)
- le périmètre des données de l'indicateur. L'indicateur A1 est ainsi supposé comporter les objectifs de reconstitution de l'offre ANRU, ce qui ne semble pas toujours intégré dans les CUS

Enfin, compte tenu d'une difficulté des organismes à se projeter sur 6 ans dans un environnement complexe et évolutif, certains indicateurs semblent remplis à minima ce qu'aurait tendance à confirmer l'analyse de la première année de mise en œuvre de la CUS qui voit des niveaux de réalisation en PLUS et PLS parfois nettement supérieurs aux objectifs prévisionnels.